

*John F. Ejendomsselskab og Handel ApS  
Baldershøj 30  
2635 Ishøj*

*CVR-nr: 20 03 99 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2021 - 30. september 2022*

Penneo dokumentnøgle: TQQL5-WSU3X-ZJNYP-FXZ35-6GJZL-0IBT1

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21 / 11 2022

---

Dirigent John Ove Frederiksen

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

Brøndby - Frederiksberg  
Member of IEC - [www.iecnet.net](http://www.iecnet.net)

INDHOLDSFORTEGNELSE

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 23 / 10 2022

### Direktion

Michael Dam

John Ove Frederiksen

## **Til kapitalejerne i John F. Ejendomsselskab og Handel ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 23 / 10 2022

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft  
Registreret revisor  
mne6376

SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** John F. Ejendomsselskab og Handel ApS  
Baldershøj 30  
2635 Ishøj

Telefon: 43 35 06 06  
CVR-nr.: 20 03 99 73

**Direktion** Michael Dam  
John Ove Frederiksen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i ejendomme med henblik på udlejning og/eller salg.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendomme i behold er udlejet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse forventer en fortsat positiv indtjening for de kommende år.

Årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Afkastfaktoren ligger i intervallet 6 - 7 %.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

#### **Varebeholdninger**

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>306.587</b>	<b>315</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.000	-4
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>302.587</b>	<b>311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-45.500	964
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>257.087</b>	<b>1.275</b>
Andre finansielle omkostninger	-60.441	-62
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>196.646</b>	<b>1.213</b>
Skat af årets resultat	-43.226	-267
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>153.420</b>	<b>946</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	153.420	946
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>153.420</b>	<b>946</b>

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

## AKTIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
2 Grunde og bygninger	5.000.000	4.800
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.333	14
	<u>5.010.333</u>	<u>4.814</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.010.333</b>	<b>4.814</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.010.333</b>	<b>4.814</b>
Råvarer og hjælpematerialer	4.000	4
Forudbetaling for varer	7.981	0
	<u>11.981</u>	<u>4</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>11.981</b>	<b>4</b>
Periodeafgrænsningsposter	9.212	8
	<u>9.212</u>	<u>8</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>9.212</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>685.474</b>	<b>813</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>706.667</b>	<b>825</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.717.000</b>	<b>5.639</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital	187.500	188
Overført resultat	2.852.171	2.699
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.039.671</b>	<b>2.887</b>
Hensættelse til udskudt skat	698.300	709
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>698.300</b>	<b>709</b>
Prioritetsgæld	1.638.160	1.741
Deposita	125.160	122
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.763.320</b>	<b>1.863</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	102.000	100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.500	16
Selskabsskat	73.712	41
Anden gæld	23.497	23
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>215.709</b>	<b>180</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.979.029</b>	<b>2.043</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.717.000</b>	<b>5.639</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital primo	187.500	188
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>187.500</b>	<b>188</b>
Overført resultat, primo	2.698.751	1.753
Årets resultat	153.420	946
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.852.171</b>	<b>2.699</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.039.671</b>	<b>2.887</b>

## NOTER

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Virksomhedens hovedaktivitet omfatter handel med fast ejendom og udlejning af fast ejendom.		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	1.582.300	20.000
Tilgang i årets løb	245.500	0
Kostpris 30. september 2022	<u>1.827.800</u>	<u>20.000</u>
Opskrivninger, primo	3.217.700	0
Opskrivninger 30. september 2022	<u>3.217.700</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-5.667
Årets af-/nedskrivninger	-45.500	-4.000
Af-/nedskrivninger 30. september 2022	<u>-45.500</u>	<u>-9.667</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>10.333</u></b>

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendom måles til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende Viby Sjælland. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt forventningerne for det kommende år. Afkastfaktoren ligger i intervallet 6 - 7 % p.a..

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi. Der forventes ingen væsentlige ændringer i lejeindtægt og driftsomkostninger de kommende år.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.840.905	1.740.160	102.000	1.220.000
Deposita	121.994	125.160	0	125.160
	<u>1.962.899</u>	<u>1.865.320</u>	<u>102.000</u>	<u>1.345.160</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med i alt DKK 6,88 mio. Ejerpantebrevene henligger hos virksomheden.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Ove Frederiksen

### Direktionsmedlem

På vegne af: John F. Ejendomsselskab og -Handel ApS

Serienummer: 9c9443de-c60c-48b9-b2d3-616d2e9c265d

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-11-24 19:45:20 UTC



## Michael Dam

### Direktionsmedlem

På vegne af: John F. Ejendomsselskab og Handel ApS

Serienummer: be72ebbe-e0e5-4526-8bae-b9a53fe58319

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-12-05 11:37:03 UTC



## Johnny Miltoft

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnere...

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-12-05 11:57:06 UTC



## John Ove Frederiksen

### Dirigent

På vegne af: John F. Ejendomsselskab og -Handel ApS

Serienummer: 9c9443de-c60c-48b9-b2d3-616d2e9c265d

IP: 109.57.xxx.xxx

2022-12-05 16:18:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: TGQL5-WSU3X-ZJNYP-FXZ35-6GJZL-0IBTI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>